

Protokoll der

33. öffentliche Sitzung

des Umwelt- und Planungsausschusses
am Dienstag, den 30. November 2004, um 20:00 Uhr
in der Adolf-Reichwein-Halle, Mehrzweckraum

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

Anwesend

Vom Umwelt- und Planungsausschuss

Herr Schneiderbauer
(Ausschussvorsitzender)
Herr Meincke
Herr Groetsch für Herrn Moscherosch
Herr Veen
Herr Schön für Herrn Wyrwoll
Herr Launhardt für Herrn Haag
Herr Paduch

Stadtverordnete:

Frau Cornelia Launhardt
Herr Hoffmann

Vom Magistrat:

Herr Bürgermeister Brechtel
Herr Stadtrat Götz

Schriftführer:

Herr Scherer

Zuhörer:

1 (zeitweise)

Herr Schneiderbauer eröffnet die ordnungsgemäß geladene Sitzung um 20:00 Uhr und begrüßt die Erschienenen. Er stellt fest, dass die Protokolle der letzten Sitzungen zugegangen sind, hiergegen werden keine Einwendungen erhoben. Die Tagesordnung ist mit Ladung vom 23.11.2004 bekannt gegeben und wird mit folgender Änderung angenommen. Der bisherige Tagesordnungspunkt 2: Verschiedenes soll Tagesordnungspunkt 8 werden. Die anderen Tagesordnungspunkte rücken je eine Stelle nach oben. Somit ist folgende Tagesordnung zur Beratung angenommen:

Tagesordnung:

1. Mitteilungen
2. Bebauungsplan Nr. RH/3 „Industriegebiet“ 1. Änderung
 1. Konkretisierung der Planungsziele
 2. Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre

3. Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet „Im Seelhof“, Gemarkung Rodheim, Flur 9
 1. Flurstücke Nr. 385 und 396, Im Seelhof 12-18
 2. Flurstücke Nr. 368 und 369, Im Seelhof 34 a und 34 b
4. Satzung über die Benutzung des Recyclinghofes/der Recyclinghöfe und die Erhebung von Gebühren/ 5. Satzung zur Änderung der Abfallsatzung
5. Befreiungsantrag der Eheleute Katarina und Stefan Corthaus, Blumenweg 7, 61476 Kronberg von den Festsetzungen des Bebauungsplanes OR/9 a „Homburger Straße“
6. Befreiungsantrag der Frau Edeltraud Gröschel, Taunusstraße 52, 61191 Rosbach v.d.Höhe hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. OR/8 „Kurt-Schumacher-Straße“
7. Befreiungsantrag der Eheleute Regina und Martin Schlosser, Günter-Vogt-Ring 57, 60437 Frankfurt/Main hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsplanes RH/9 „Die Hub III“
8. Verschiedenes

Zu TOP 1: Mitteilungen

Hierzu ergehen keine Wortmeldungen.

Zu TOP 2: Bebauungsplan Nr. RH/3 „Industriegebiet“ 1. Änderung

- 1. Konkretisierung der Planungsziele**
- 2. Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre**

Nach Abschluss der Diskussion beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zur Annahme zu empfehlen:

1. Konkretisierung der Planungsziele

Der von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.01.2000 gefasste Aufstellungsbeschluss, veröffentlicht in den Rosbacher Nachrichten Nr. 6 am 11.02.2000 wird wie folgt konkretisiert:

Es wird eine Grundfläche von 0,7 und eine Geschossfläche von 1,4 angestrebt. Das Gebiet soll weiterhin zweigeschossig bleiben.

Der angestrebte Gebietscharakter ist GE, in dem gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insbesondere folgende Betriebe zulässig sind:

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2. Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre

Satzung einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. RH/3 „Industriegebiet“ 1. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d.Höhe hat in der Sitzung am 25.01.2000 beschlossen, folgenden Bebauungsplan aufzustellen:

RH/3 „Industriegebiet“ 1. Änderung und hat am auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2004 (in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993) folgende Satzung beschlossen:

1. Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes RH/3 „Industriegebiet“ 1. Änderung wird eine Veränderungssperre beschlossen.
2. Die Veränderungssperre gilt für das Gebiet in der Gemarkung Rodheim, im wesentlichen für die Straßenzüge Beinhardsweg, Industriestraße und Mainzer Straße. Das Änderungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:
Flur 21, Nr. 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 29/4, 30/3, 31, 194/1, 208, 206.
Flur 9, Nr. 19/1, 22/2, 22/3, 23/2, 30/1, 34/2, 34/3, 34/5, 35/4, 40/5, 40/7, 40/8, 40/9, 46/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/7, 53/8, 62/1, 65/1, 298/1, 308/1.
3. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen
 - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
4. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
5. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
6. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Rosbach v.d.Höhe, den 24.11.2004

(Brechtel)
Bürgermeister

**Zu TOP 3: Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet „Im Seelhof“,
Gemarkung Rodheim, Flur 9
1. Flurstücke Nr. 385 und 396, Im Seelhof 12-18
2. Flurstücke Nr. 368 und 369, Im Seelhof 34 a und 34 b**

Hierzu erläutert Bürgermeister Brechtel die Hintergründe, die zu der Befreiung geführt haben und stellt klar, dass diese geringfügig sind. Nach Beantwortung der gestellten Fragen beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig der Stadtverordnetenversammlung die Annahme der nachfolgenden Beschlüsse.

1.

Im Kaufvertrag für die Bauplätze Flurstück-Nr. 385 Im Seelhof 16-18 mit 2002 m² und Flurstück-Nr. 396 Im Seelhof 12-14 mit 1576 m² an die Firma Sander Massivhaus GmbH, Kransberger Str. 44, 61273 Wehrheim

- ist die Auflockerung der Fassade durch farbliche Abstufungen festzuschreiben.
- Das städtische Flurstück-Nr. 388 wird dem Käufer zum Besitz überlassen. Der Käufer übernimmt im Gegenzug die Pflege dieser Parzelle. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Die Stadt stimmt einer Vereinigungsbaulast des Flurstückes- Nr. 388 mit dem Flurstück-Nr. 396 zu.
- Die Stadt stimmt den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das gesamte Bauvorhaben zu.

2.

In den Vertragssachen zum Verkauf des Bauplatzes Flurstück-Nr. 368 Im Seelhof 34b mit 313 m² an Frau Martina Peselmann, Weinstraße 54, 61381 Friedrichsdorf und des Bauplatzes Flurstück-Nr. 369 Im Seelhof 34a mit 274 m² an die Firma Invest Finanz-Treuhand GmbH, Sophienstraße 29, 60487 Frankfurt bzw. einen noch zu benennenden Dritten wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze für das Flurstück Nr. 368 Richtung Flurstück-Nr. 358 und für das Flurstück Nr. 369 Richtung Flurstück Nr. 370 (Weg) um jeweils max. 1 m zugestimmt.

Zu TOP 4: Satzung über die Benutzung des Recyclinghofes/der Recyclinghöfe und die Erhebung von Gebühren/ 5. Satzung zur Änderung der Abfallsatzung

Hierzu erläutert der Bürgermeister, dass die Recyclinghöfe jetzt kreisweit betrieben werden und dass weiterhin das Bringsystem gelten soll. Durch den kreisweiten Betrieb sind auch die Gebühren kreisweit gemeinsam festzulegen. Hinsichtlich der weiteren Abfallsituation erläutert der Bürgermeister, dass durch die europaweite Ausschreibung es zu erheblichen Einsparungen in diesem Gebührenbereich kommen wird, und dass darüber hinaus über eine Änderung des gesamten Abfallrechtes nachgedacht wird. Nach Abschluss der Diskussion empfiehlt der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadtverordnetenversammlung einstimmig die erarbeiteten Satzungen zur Annahme.

- I. Satzung der Stadt Rosbach über die Benutzung des Recyclinghofes/der Recyclinghöfe und der Erhebung von Gebühren
- II. 5. Satzung zur Änderung der Abfallsatzung der Stadt Rosbach v.d.Höhe

jeweils mit Verfahrensstand vom 1. November 2004.

Zu TOP 5: Befreiungsantrag der Eheleute Katarina und Stefan Corthaus, Blumenweg 7, 61476 Kronberg von den Festsetzungen des Bebauungsplanes OR/9 a „Homburger Straße“

Hierzu erläutert der Bürgermeister, dass im Bereich des Bebauungsplanes OR/9a „Homburger Straße“ schon vielfach von der Dachneigung befreit wurde, vor der Hintergrund, dass das dritte Geschoss nicht ausgenutzt wird und somit das Obergeschoss dann ausbaufähig hergestellt werden soll. Die anderen noch zu errichtenden 4 Reihenhäuser haben sich dieser Dachneigung anzupassen, sowohl in der Neigung als auch in der Traufhöhe.

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt einstimmig dem Befreiungsantrag der Eheleute Katarina und Stefan Corthaus, Blumenweg 7, 61476 Kronberg, auf Abweichung von den Festsetzungen der Dachneigung des Bebauungsplanes OR/9a „Homburger Straße“ von 23° auf 35° zuzustimmen und stellt weiterhin fest, dass diese Befreiung auch für die weiteren 4 Reihenhäuser dieses Bauvorhabens gelten soll.

Zu TOP 6: Befreiungsantrag der Frau Edeltraud Gröschel, Taunusstraße 52, 61191 Rosbach v.d.Höhe hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. OR/8 „Kurt-Schumacher-Straße“

Hierzu wird durch den Bürgermeister erläutert, dass Frau Gröschel einen Befreiungsantrag gestellt hat hinsichtlich der Höhe der Einfriedigung. Anhand des Lageplanes und des vorgelegten Lichtbildes wird der Befreiungsantrag diskutiert mit dem Ergebnis, dass der Umwelt- und Planungsausschuss heute keine Entscheidung treffen kann und den Tagesordnungspunkt vertagt, bis eine Ortsbesichtigung stattgefunden hat. Zu dieser soll durch die Verwaltung eingeladen werden, Termin 04.12.2004, 11:00 Uhr, Treffpunkt Kurt-Schumacher-Straße/Ecke Taunusstraße. Die Entscheidung in der Sache wird dann in einer noch anzuberaumenden Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 07.12.2004 zu treffen sein.

ZU TOP 7: Befreiungsantrag der Eheleute Regina und Martin Schlosser, Günter-Vogt-Ring 57, 60437 Frankfurt/Main hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsplanes RH/9 „Die Hub III

Hierzu stellt der Bürgermeister fest, dass die Planungsvorgaben hinsichtlich der Dichtewerte des Baugebietes Hub III erfüllt sind, dass für dieses Grundstück bereits eine Befreiung von Hausgruppe in Doppelhaus erteilt wurde und dass seitens der Verwaltung keine Bedenken bestehen, hier auch eine Einzelhausbebauung zuzulassen. Durch die Einzelhausbebauung ist dann zwingend eine Befreiung von der maximalen Grundstücksgröße vorzusehen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl um 5 qm wird hier ebenfalls als unkritisch beurteilt. Nach Abschluss der Diskussion fasst der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung hinsichtlich der Festsetzung Hausgruppe in Einzelhausbebauung und der maximalen Grundstücksgröße von 600 qm auf 805 qm zu.

Der Überschreitung der Grundflächenzahl von 150 auf 155 qm wird ebenfalls zugestimmt.

Zu TOP 8: Verschiedenes

Hierzu ergehen keine Wortmeldungen-.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Schneiderbauer, schließt um 21:30 Uhr die Sitzung und bedankt sich bei den Erschienenen für deren Mitarbeit.



(Schneiderbauer)
Ausschussvorsitzender



(Scherer)
Schriftführer